

尚柏243萬入場 元朗近10年最平

均呎9278元低二手一成 最快下周賣

儘管本港樓市撤辣及銀行減息，奈何市況仍是觀望氣氛甚濃，繼續有新盤放血式蝕賣。麗新發展（00488）旗下元朗尚柏首推50伙，折實平均價9278元，較同區上一個新盤賣平35%；折實入場243萬元平絕全港，呎價及銀碼均是區內10年最平。即日收票最快下周發售。

大公報記者 梁穎賢

首批50伙 即時收票

麗新發展高級副總裁潘銳民稱，尚柏首批50伙折實平均呎價9278元，較二手價折讓約10%，首批75%折實呎價低於9500元，40伙折實價低於300萬元，形容為「新盤見底價」。被問及是否蝕讓出貨，他坦言，按項目地價每方呎約4000元及建築成本約5000元計，確實要「見血」，售價較成本存在一定折讓，同時強調做生意不能單睇一個項目，加上現時新盤市場競爭劇烈，作為發展商要隨行就市，要去貨便要以吸引價作號召。

根據價單資料顯示，首張價單包括40伙1房及10伙2房，實用面積265至488方呎，直減樓價折扣額13%，折實242.91萬至460.32萬元，折實呎價由8614至10663元。入場單位為1樓J室，實用面積282方呎，折實呎價8614元。2房售價最低為3樓B室，實用面積449方呎，折實價409.17萬元，折實呎價約9113元。潘銳民表示，項目即時收票，最快下周開售。

資料顯示，元朗區對上一個開價新盤為元朗站The YOHO Hub II，今年4月底推出首批188伙，折實平均呎價約14338元，相較下，尚柏賣平約35%。惟由於兩盤位置落差相當大，



The YOHO Hub II位處港鐵元朗站頂兼規模龐大，尚柏只屬單幢盤兼位置偏離市中心，沒有可比性。若比較同區位置相若及開價相若新盤，要回帶至逾10年前，漆柏於2013年首批折實平均呎價8494元，折實入場近250萬元，意味尚柏為區內10年最平新盤。

若比較同區鄰近二手，據中原資料顯示，鄰近的二手屋苑最新造價由朗晴居的8306元至尚悅·嶺的11245元，當中以蝶翠峰、尚悅·嶺與尚柏最近，出入必須經過，若比較尚悅·嶺，尚柏則賣平逾20%。

代理：租金回報料達6厘

中原地產新界西高級資深營業董事陳忠浩表示，尚柏首批呎價及入場價，均創元朗區新盤約10年來新低，屬時光倒流價。區內40年樓齡的舊樓及洋樓，現時價格約300萬元，可見尚柏今批單位訂價極具吸引力，而且租金回報理想，附近屋苑同類單位呎租約45元，以入場價計，料租金回報達6厘，相信亦會吸引投資客。項目自用及投資收租皆宜，料首批單位會供不應求，需要加推應市，如定價保持克制，銷情將見理想。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，發展商開價具競爭力，反映去庫存決心，預期往後加推單位具加價空間。香港銀行跟隨美國減息後，購買力正逐步釋放，預期全月一手交投可錄約700宗，按月急升，相信下月進一步爆升兩倍至逾2000宗。二手市場料全月將錄得約2800至2900宗成交。

▲潘銳民(右)坦言，尚柏開價要「見血」。旁為麗新地產代理助理副總裁黃綺雯。



長實黃竹坑新盤下周上載樓書 接3000查詢

【大公報訊】兩大鐵路盤隔岸交鋒。長實(01113)與港鐵(00066)合作發展的黃竹坑港島南岸Blue Coast II，下周上載樓書，早前軟銷至今，已接約3000個查詢。新地(00016)啟德天璽，天兩日錄逾8500參觀人次。

長實營業部助理首席經理楊桂玲指出，查詢人士中，本地人佔約六成，內地人士約佔三成，餘下一成為其他國籍人士。長實營業部首席經理郭子威表示，該盤第1期銷售時，內地買家佔約四成，今期銷售有意增加內地買家比例至五成，故日前已籌劃在深圳、廣州舉行10場推介會，3000個預先報名名額已爆滿。此外，長實今次夥英皇戲院合作宣傳樓盤，在基座商場THE SOUTHSIDE內英皇戲院，其中一間面積最大的影院命名為BLUE COAST HSE，所有Blue Coast的業主，均獲贈專屬貴賓卡，可享七折買票睇戲及餐飲九折優惠，優惠期有效期一年。

鐵路盤低開搶盡風頭。新地代理

總經理胡致遠表示，天璽·天示範單位前日正式開放，參觀反應熱烈，首日錄逾3500人次參觀，昨日人流更勝之，兩日料錄最少逾8500人次睇樓。

胡致遠說，暫收不少買家對大單位查詢，為回應市場需求，研究推出Peak Tower實用面積約1200餘至約2000方呎的4房大戶，於首輪銷售時以招標形式發售，最快下周開售。

新地會董事總經理謝文娟稱，新地會員購買天璽·天可獲1%折扣優



▲郭子威(中)稱，Blue Coast業主在基座商場英皇戲院睇戲可享七折優惠。圖左為楊桂玲。

惠，本周六特設置業專題講座，介紹項目特點、按揭及本港海外教育升學策略等資料。

新地YOHO Hub周六賣120伙

同時，新地系內元朗The YOHO Hub II第6座首輪銷售昨晚截票，核數仍在進行中，初步估算共收到逾4300個購樓意向登記，反應熱烈，較本周六開售的120伙超額認購逾34倍。

此外，資本策略地產(00497)執行董事何樂輝表示，旗下佐敦高臨累積售出163伙，佔已推出之單位約75%。國慶黃金周將至，將聯同中原地产及美聯等六大代理，推出國慶置業優惠。於9月28日至10月7日期間，經六行入市的首各3名買家(名額合共18個)，每位可獲價值約2.8萬元的「國慶黃金周·千足黃金禮遇」，總值逾50萬元。另即日起至10月15日，經利嘉閣購入會地牽頭的啟德MIAMI QUAY I首10名買家，可獲贈8888元「星級餐飲禮券」。

尚柏總成本每呎逾萬元

話你知

元朗新盤尚柏昨日以見血價推出首張價單，該盤位於元朗大旗嶺，位置屬於較為偏遠，鄰近恒地(00012)牽頭的大型屋苑尚悅及尚悅·嶺。

尚柏地皮由麗新發展(00488)於2019年3月以2.089億元投得，地盤僅佔地約1.2萬方呎，可建樓面面積約

4.2萬方呎，每方呎樓面地價4977元，成交價高於市場預期。麗展高級副總裁潘銳民當年透露，項目總投資額料約5億元。若以實用面積計算，總成本呎價料已高逾1萬元，貼近甚至高於近期鄰近二手屋苑造價。鄰近尚悅最近錄得的二手成交呎價介乎8000多元至1.1萬餘元不等。

太地柴灣項目命名海德園 涉850伙候命應市



▲杜偉業稱，海德園明年分段完成。

【大公報訊】減息周期展開發展商積極推盤。太古地產(01972)旗下柴灣前巴士車廠重建項目，命名海德園，目前正待批預售樓花同意書，密鑼緊鼓部署推售。

太古地產董事住宅業務杜偉業表示，柴灣新盤命名為海德園，目前正待批預售樓花同意書，項目由3座住宅大樓組成，總樓面面積約70萬方呎，提供約850伙，整體間隔1房至4房及特

色戶，實用面積介乎約400至2900方呎。項目主打2房及3房，面積由約500至1100方呎不等，滿足不同住戶需要。

同時，項目會所提供約30項健身和休閒設施，以及綠色草坪。

該盤分兩期發展，發展商去年12月為項目第1期申請預售樓花，涉592伙；第2期涉258伙，今年5月申請預售樓花。預計於2025年分段落成。

淘寶夥信和開傢具體驗店

【大公報訊】淘寶香港站宣布投入10億元(人民幣，下同)提升本地消費者體驗，在10月1日起，推出限時滿額99元包郵到港服務，逾10億件商品適用。同時，淘寶計劃與信和合作，在港開設傢具線上線下體驗館。



提升香港消費者體驗。

秋透露，正籌備開設香港傢具線上線下體驗館，為香港用戶提供大件傢具一站式解決方案，最快今年底推出，詳情稍後公布。對於近日有指淘寶不再提供香港順豐直運或集運選項，淘寶天貓港澳事業部負責人陳子堅澄清，淘寶一直與物流合作夥伴關係緊密，只是平台把物流選項合併，讓消費者在自提網運中，繼續可選擇萊鳥、香港郵政及順豐。

另外，淘寶香港去年11月推出淘寶PLUS服務，用戶購買指定產品滿99元可包郵到港，今次服務再升級，令PLUS服務覆蓋商品數量將從逾1000萬件提升至超過10億件，覆蓋包括服飾配件、3C數碼、家居收納、運動玩樂及化妝護膚等全部輕小件品類。

西半山新盤418萬沽 四年輸40%

【大公報訊】雖然本港啟動減息，惟多個新盤低價搶客，二手樓價乏力上升，四年前挾樓市破頂潮開售的西半山The Richmond，項目有納米單位僅以418萬元轉售，4年蒸發逾四成。

消息稱，羅便臣道The Richmond

低層B室開放式單位，實用面積219方呎，今年7月以640萬元蝕放，剛減至418萬元沽出，實用呎價僅19087元，為項目首度失守2萬元呎，原業主於2020年5月以705.2萬一手購入，賬面蝕287.2萬元，單位4年貶值40.7%。

私宅售價指數首8月累跌6.17%

【大公報訊】樓市弱勢未退，私人住宅售價指數繼續連月下跌，4個月的累跌5.65%。業界預計本月初開始的銀行減息周期，只能稍緩跌勢，樓價最快明年才有機會反彈。

特區政府在今年2月底宣布撤銷所有樓市辣招，也只能令當時連播10個月的樓價，稍為止跌回升兩個月，5月份又再失守，差餉物業估價署公布8月份最新私人住宅售價指數報292.1點，按月再跌約1.72%，是自2016年8月份後的8年新低。4個月累跌5.65%；今年首8個月的跌幅更達6.17%。拖低樓價指數的依然是實用面積1076方呎以下的3類單位，其中以實用面積小於431方呎的A類細單位為甚。A類單位的8月份指數報310.2點，按月下跌1.84%，4個月累跌6.42%，首8個月更跌達7.9%。

租金連升6個月達7.1%

至於近年轉弱為強的私人住宅租賃市場，該署公布的私人住宅租金指數連播6個月，累積升幅約7.1%，最新報197.5點，按月上升1.13點。拉動租金上升的又是實用面積1076方呎以下的3類單位，其中實用面積431至

1076方呎的B類及C類單位更是租金升幅的火車頭。B類租金指數最新報197.3點，6個月累升7.81%；C類單位租金指數最新報168.4點，6個月累升更達7.95%；A類單位的6個月累積升幅也達7%。

美國及本港銀行於本月中同時宣布減息，正式進入減息周期，業界普遍認為此是利好樓市的消息，然觀乎



近期市況，減息暫未對樓市起即時刺激作用。萊坊高級董事王兆麒表示，現時利息仍處高位，和一手市場又囤積大量單位，發展商須減價清貨等利淡因素仍拖累樓價向下，開始的減息周期或會緩和樓價在下季的跌勢，今年全年樓價料會跌約8%；只有當銀行繼續多次減息後，明年樓價才有望反彈3%。

長實料樓價中長期看升

長實(01113)營業部首席經理郭子威認為，銀行開始減息周期，資金會逐步重新進入其他投資市場包括股票及物業，相信樓價將可逐步慢慢回穩，中長期會穩步回升。

另外，世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩，預期住宅租金的升幅稍後可能放緩，因為在銀行減息及樓價持續下跌後，可能吸引現租客轉租為買；若另發展商繼續將更多單位轉售為租，此會增加出租單位的供應。

▲8月份私人住宅售價指數按月再跌約1.72%，是為8年以來新低。有分析意見認為，今年全年樓價將料跌8%，明年有望反彈3%。